

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)**

ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр.1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, <http://www.rosreestr.gov.ru>

22.03.2023 № **14-2290-ТГ/23**

на № _____ от _____

Территориальные органы Росреестра

ППК «Роскадастр»

Филиал ППК «Роскадастр» -
Ведомственный центр телефонного
обслуживания «Курск»

Филиал ППК «Роскадастр» -
Ведомственный центр телефонного
обслуживания «Казань»

Государственный комитет по
государственной регистрации и
кадастру Республики Крым

Управление государственной
регистрации права и кадастра
Севастополя

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии, учитывая информацию территориальных органов Росреестра, Государственного комитета по государственной регистрации и кадастру Республики Крым (далее – Госкомрегистр), Управления государственной регистрации права и кадастра Севастополя (далее – Севреестр), предоставленную в связи с письмом Генеральной прокуратуры Российской Федерации от 01.03.2023 № 73/1-175-2023/Нд7949-23, направленное в Генеральную прокуратуру Российской Федерации мнение Росреестра по вопросу соблюдения требований статьи 8 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (далее – Закон № 101-ФЗ) при продаже доли в праве общей собственности на земельный участок из состава земель сельскохозяйственного назначения (далее – Участок), сообщает.

Из описанной в вышеуказанном письме ситуации можно сделать вывод, что «конечной» целью была продажа продавцом покупателю именно Участка, что было осуществлено путем заключения двух сделок (по продаже долей в праве общей собственности на Участок), причем «второй» договор купли-продажи «оставшейся» доли в праве общей собственности на Участок был удостоверен нотариально.

В соответствии с пунктом 1 статьи 8 Закона № 101-ФЗ при продаже земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения субъект Российской Федерации или в случаях, установленных законом субъекта Российской Федерации, муниципальное образование имеет преимущественное право покупки такого земельного участка по цене, за которую он продается, за исключением случаев продажи с публичных торгов и случаев изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд.

Согласно пункту 4 статьи 8 Закона № 101-ФЗ сделка по продаже земельного участка, совершенная с нарушением преимущественного права покупки, ничтожна.

Если Участок относится к землям сельскохозяйственного назначения и (исходя из вида его разрешенного использования) подпадает под регулирование Закона № 101-ФЗ, сделки с Участком (долями в праве общей собственности на него) осуществляются не в связи с исключениями, указанными в пункте 1 статьи 8 Закона № 101-ФЗ, на наш взгляд, продажа Участка должна осуществляться с соблюдением требований статьи 8 Закона № 101-ФЗ.

Согласно пунктам 1, 5 статьи 8.1 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК) государственная регистрация прав на имущество осуществляется уполномоченным в соответствии с законом органом на основе принципов проверки законности оснований регистрации, публичности и достоверности государственного реестра; уполномоченный в соответствии с законом орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на имущество, проверяет полномочия лица, обратившегося с заявлением о государственной регистрации права, законность оснований регистрации, иные предусмотренные законом обстоятельства и документы, а в случаях, указанных в пункте 3 названной статьи, также наступление соответствующего обстоятельства; если право на имущество возникает, изменяется или прекращается на основании нотариально удостоверенной сделки, уполномоченный в соответствии с законом орган вправе проверить законность соответствующей сделки в случаях и в порядке, которые предусмотрены законом.

Одним из этапов осуществления государственной регистрации прав в соответствии со статьей 29 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) является правовая экспертиза документов, представленных для осуществления государственной регистрации прав, проводимая на предмет наличия или отсутствия установленных Законом № 218-ФЗ оснований для приостановления государственной регистрации прав либо для отказа в осуществлении государственной регистрации прав.

Проводимая государственным регистратором прав правовая экспертиза документов – это изучение представленных для государственной регистрации прав документов в целях установления юридического факта, являющегося бесспорным основанием для возникновения, наличия, перехода, прекращения или обременения (ограничения) прав на недвижимое имущество.

Представленные документы изучаются как на предмет подлинности и достоверности, так и на соответствие их формы и содержания требованиям законодательства, действовавшего на момент их издания и в месте издания.

При осуществлении государственной регистрации прав на основании нотариально удостоверенных документов государственный регистратор прав в ходе проведения их правовой экспертизы не проверяет законность сделки, однако устанавливает отсутствие противоречий между заявляемыми правами и уже зарегистрированными правами на объект недвижимого имущества, наличие (отсутствие) ограничений (обременений) прав, препятствующих проведению регистрации, а также других оснований для ее приостановления и отказа в

государственной регистрации прав в соответствии со статьями 26, 27 Закона № 218-ФЗ.

Ничтожными являются сделки, которые недействительны по основаниям, установленным законом, независимо от признания недействительности судом (пункт 1 статьи 166 ГК).

К ничтожным сделкам в соответствии с ГК относятся: сделки, являющиеся такими в силу прямого указания закона, например, мнимые и притворные сделки (170 ГК), сделки, совершенные с целью, заведомо противной основам правопорядка и нравственности (статья 169 ГК), сделки, совершенные без обязательного нотариального удостоверения (пункт 3 статьи 163 ГК); сделки, нарушающие требования закона или иного правового акта и при этом посягающие на публичные интересы либо права и охраняемые законом интересы третьих лиц, если из закона не следует, что такие сделки оспоримы или должны применяться другие последствия нарушения, не связанные с недействительностью сделки (пункт 2 статьи 168 ГК).

Таким образом, с учетом установленной статьей 66 Закона № 218-ФЗ ответственности органа регистрации прав за ненадлежащее исполнение полномочий, установленных Законом № 218-ФЗ, правилами ведения Единого государственного реестра недвижимости, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, а также уголовной ответственности, установленной статьей 170 Уголовного кодекса Российской Федерации за государственную регистрацию заведомо незаконных сделок с недвижимым имуществом, при выявлении государственным регистратором прав признаков ничтожности сделки, в том числе нотариально удостоверенной сделки, осуществление государственной регистрации прав должно быть приостановлено в соответствии с пунктом 13 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ.

Учитывая вышеизложенное, принимая также во внимание мнение Верховного Суда Российской Федерации (см. определение Верховного Суда Российской Федерации от 28.09.2015 № 310-ЭС15-11461 по делу № А68-10505/2014), руководителям, исполняющим обязанности руководителей территориальных органов Росреестра, Госкомрегистра, Севреестра необходимо обеспечить соблюдение требований действующего законодательства при осуществлении регистрационных действий в подобных случаях, а также доведение до сведения государственных регистраторов прав соответствующей информации.

Т.А. Громова